PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

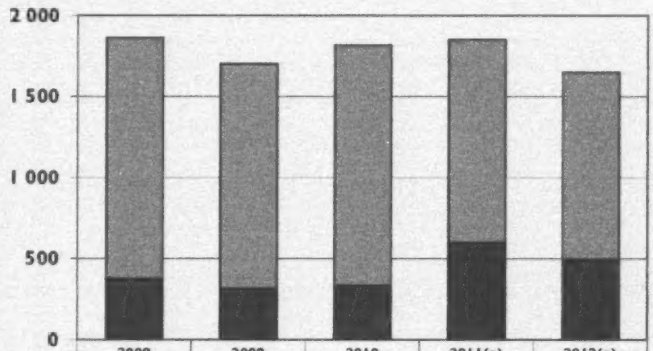
Date de diffusion : automne 2011

Le marché de l'habitation restera vigoureux

La vigueur des dépenses de consommation et la croissance de l'emploi, du revenu et de la population ont stimulé le marché local de l'habitation et continueront de le soutenir jusqu'à la fin de l'année et l'an prochain. Cependant, les prix actuels et l'offre abondante de logements neufs et existants contribueront à faire diminuer l'activité modérément pendant la période visée par les prévisions. Les perspectives demeurent bonnes pour le marché de l'habitation de St. John's. Les niveaux d'activité atteints récemment ne pourront toutefois se maintenir, on devrait assister à un retour à la normale en 2012.

Figure 1

Le segment des collectifs compense la baisse du côté des maisons individuelles
Mises en chantier d'habitations – Région de St. John's



	2008	2009	2010	2011(p)	2012(p)
Maisons individuelles	1 485	1 385	1 479	1 250	1 150
Logements collectifs	378	318	337	600	500

Source : SCHL

Table des matières

1 Le marché de l'habitation restera vigoureux
2 Survol de l'économie
2 Taux hypothécaires
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Marché locatif
5 Resumé des prévisions
6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Survol de l'économie

Sur le plan économique, la mise en œuvre des projets dans les secteurs de l'énergie et des mines ainsi que la production et l'activité minière actuelles demeureront les principaux moteurs de l'expansion. Les dépenses en immobilisations continueront de donner un bon élan à l'activité économique aux échelles locale et provinciale, et c'est Terre-Neuve-et-Labrador qui, de toutes les provinces atlantiques, présente les meilleures perspectives pour 2011 et 2012.

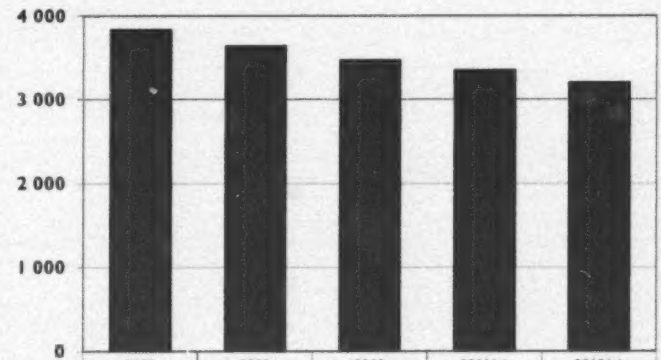
Au nombre des indicateurs actuels de croissance pour 2011 figurent la forte hausse de l'emploi et des revenus, la croissance de la population et des dépenses de consommation ainsi que l'important programme de dépenses en infrastructures de la province. On peut donc s'attendre à ce que le PIB de Terre-Neuve-et-Labrador progresse de 3,5 % cette année et de 2,5 % en 2012.

Les économies rurales de Terre-Neuve-et-Labrador continueront à se ressentir des difficultés que connaît l'industrie de la pêche, mais la décroissance démographique de la province ralentira durant la période prévisionnelle, grâce à la vitalité économique de la région de St. John's et des travaux d'immobilisations. Par ailleurs, on s'attend à ce que la demande grandissante chez les aînés et le resserrement du marché locatif continuent de favoriser une croissance de la construction de logements collectifs pendant l'horizon prévisionnel.

La diminution naturelle de la production pétrolière au large des côtes limitera quelque peu la progression du PIB cette année et l'an prochain. En revanche, la hausse des redevances que touche la province pour la production de pétrole compensera en partie les baisses prévues, et cet argent supplémentaire servira notamment à financer des programmes de dépenses en infrastructures et à rembourser la dette. On s'attend également à ce qu'un certain nombre de projets supplémentaires dans le secteur des ressources naturelles contribuent encore à la croissance économique.

Figure 2

Les ventes MLS® demeurent vigoureuses
Nombre de ventes MLS® – région de St. John's



	2008	2009	2010	2011(p)	2012(p)
Ventes	3 835	3 642	3 470	3 350	3 200

Sources : ACI, SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble(ACI)

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Marché de la revente

Repli des ventes MLS®

Les ventes de logements existants dans la région de St. John's devraient diminuer en 2011 et en 2012. Ainsi, selon les prévisions, les ventes MLS® se chiffreront à 3 350 cette année et à 3 200 l'an prochain. Étant donné que la majorité des habitations nouvellement construites sont elles aussi vendues par l'entremise du MLS®, la vigueur de la construction

résidentielle soutiendra les ventes MLS®.

La hausse de 14,8 % du prix moyen en 2010 s'explique entre autres par le nombre accru de mises en chantier. Même si l'activité a été vigoureuse en 2010 sur le marché résidentiel, ce dernier a favorisé les acheteurs pendant une bonne partie de l'année. La demande de logements devrait se replier légèrement durant la période prévisionnelle, mais les ventes demeureront élevées, sans toutefois atteindre leurs niveaux récents.

Comme seulement 15 % des propriétés inscrites se sont vendues depuis le début de l'année, la conjoncture du marché de la revente a créé des difficultés à certains vendeurs. Cependant, en raison de l'offre accrue, la recherche d'un logement s'est révélée fructueuse pour de nombreux acheteurs, et certains se sont désintéressés des habitations de prix élevé. L'écart de prix entre le marché du neuf et celui de la revente en 2011 s'est traduit par un accroissement du nombre d'accédants à la propriété ayant opté pour un logement existant, moins cher – une tendance qui devrait se poursuivre en 2012.

Un marché de la revente favorable aux acheteurs

Traditionnellement, le marché de la revente de la région de St. John's a tendance à être équilibré. L'effet stimulant des projets d'immobilisations annoncés a toutefois eu pour effet de rendre le marché de St. John's favorable aux vendeurs à la fin de 2008 et pendant la plus grande partie de 2009, avant qu'il ne s'ancre en territoire favorable aux acheteurs au début de 2010, pour y rester jusqu'à maintenant.

Pour ce qui est du nombre de propriétés vendues, le marché est stable depuis mai 2010. Les inscriptions courantes ayant progressé de 30 % cette année, les offres multiples sont chose du passé, et de nombreuses habitations ont été retirées de la liste des inscriptions. Les propriétés inscrites sont demeurées sur le marché durant 70 jours en moyenne, mais les prix de vente se sont maintenus, si bien que les habitations ont trouvé preneur à un prix avoisinant 98 % du prix demandé. Le prix de vente moyen pour les neuf premiers mois de l'année a affiché une hausse de 6,7 % (15 000 $) en regard de la même période l'an passé, pour atteindre 265 797 $. Sous l'effet conjugué de ces facteurs, le marché de la revente de la région sera tantôt acheteur, tantôt équilibré durant le reste de l'année 2011 et en 2012.

Faible croissance des prix

On s'attend à ce que le taux de croissance des prix s'atténue en 2012, puisque le marché local de la revente est relativement stable. Après avoir connu de très fortes hausses ces trois dernières années, le prix MLS® moyen devrait s'établir à 265 000 $ en 2011. Il dépassera ainsi de 5,5 % son niveau moyen de 2010, année où il avait atteint 251 191 $. En 2012, le prix moyen connaîtra une faible croissance (2 %) et se chiffrera à environ 270 000 $. Les acheteurs passant à une habitation d'un cran supérieur préfèrent en général les maisons de deux étages, une tendance qui continuera de soutenir les prix dans ce segment pendant la période prévisionnelle. Les maisons de plain-pied, les maisons en rangée et les jumelés devraient toutefois demeurer attrayants pour les accédants à la propriété.

Marché du neuf

Niveaux d'activité variables dans le secteur de la construction

Même si le niveau d'activité dans le secteur de la construction résidentielle variera d'un endroit à l'autre dans la région de St. John's cette année et l'an prochain, allant de l'état stationnaire à des baisses modérées, il demeurera soutenu par de solides tendances économiques et démographiques ainsi que par la poursuite des travaux de plusieurs projets d'immobilisations de grande envergure. En raison du stock record de logements neufs non écoulés, la croissance des prix sur le marché du neuf sera limitée d'ici à la fin de l'année et l'an prochain. Par conséquent, le prix des maisons individuelles neuves atteindra environ 343 000 $ à la fin de la présente année et 350 000 $ en 2012. Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier de maisons individuelles dans la région de St. John's diminuera de 15 % cette année et s'établira à 1 250, puis il fléchira encore d'à peu près 8 % en 2012, pour se situer à environ 1 150.

Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront

La demande grandissante de la part des aînés et le resserrement du marché locatif amèneront un accroissement de la construction de logements collectifs durant la période visée par les prévisions. On prévoit que 600 unités seront commencées dans ce segment cette année – un nombre record –, mais que leur total baissera à 500 en 2012. Vu le prix élevé des logements neufs,

les mises en chantier de maisons individuelles avec appartement au sous-sol resteront nombreuses, car un grand nombre d'acheteurs choisiront d'aménager un appartement accessoire pour réduire les charges de remboursement hypothécaire.

Le marché local des copropriétés de prix moyen se développe beaucoup plus lentement qu'espéré, mais la diminution de la taille des ménages et le rapide vieillissement de la population continuent de soutenir la demande de copropriétés à St. John's. Les propriétaires désireux de vendre leur logement pour en acquérir un plus petit vont probablement chercher à acheter une copropriété sans contracter de prêt hypothécaire. Or, le renchérissement récent des logements en copropriété a rendu un tel objectif difficile à atteindre. On s'attend donc à ce que la production de copropriétés de prix moyen, c'est-à-dire celles qui se situent dans la fourchette de prix allant de 250 000 à 300 000, s'accélère pendant l'horizon prévisionnel. Malgré la forte hausse du prix des habitations ces dernières années, surtout dans le segment des maisons individuelles, la demande de maisons en rangée et de jumelés demeure très faible.

L'offre de logements à vendre étant excédentaire sur le marché du neuf, le nombre total de mises en chantier dans la région de St. John's devrait demeurer stable jusqu'à la fin de l'année et diminuer d'environ 11 % en 2012, pour se situer respectivement à 1 850 et à 1 425. Malgré ces baisses, il restera supérieur à la moyenne des dix dernières années, qui est de 1 627.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation restera bas

Plusieurs facteurs liés à la demande maintiendront le taux d'inoccupation à un bas niveau en 2011 et en 2012. D'abord, la récente augmentation du prix des habitations continuera de limiter le nombre de locataires qui accéderont à la propriété. Ensuite, l'accélération de l'activité économique aura encore un effet positif sur la migration vers St. John's de travailleurs d'autres régions de la province. Enfin, l'Université Memorial et les collèges locaux continueront d'y attirer des étudiants de la région et de l'étranger, lesquels habitent en général un logement locatif dans la région.

On prévoit des investissements dans la production d'immeubles d'appartements, ce qui marquera le début d'un accroissement de l'offre dans ce segment en 2012. Toutefois, on ne verra pas le nombre de grands ensembles se multiplier sur le marché local tant que les loyers moyens n'auront pas augmenté modérément pour compenser les coûts élevés d'aménagement et de construction. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs visés par l'Enquête (ce qui exclut les immeubles de deux appartements) devrait rester faible en 2011 (1,3 %), puis connaître une légère hausse en 2012 et s'établir à 1,5 %. Puisque le taux d'inoccupation demeure bas, on peut s'attendre à ce que la demande continue de faire grimper le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres compris dans l'Enquête : ces unités devraient se louer en moyenne 775 $ en 2011 et 825 $ en 2012.

Résumé des prévisions
RMR de St. John's
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3,835	3,642	3,470	3,350	-3.5	3,200	-4.5
Nouvelles inscriptions MLS®	5,783	5,799	6,332	6,500	2.7	6,000	-7.7
Prix MLS® moyen ($)	187,571	218,862	251,191	265,000	5.5	270,000	1.9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,485	1,385	1,479	1,250	-15.5	1,150	-8.0
Logements collectifs	378	318	337	600	78.0	500	-16.7
Tous types de logement confondus	1,863	1,703	1,816	1,850	1.9	1,650	-10.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	230,473	281,803	325,436	343,000	5.4	350,000	2.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	215,372	260,000	299,904	316,000	5.4	322,250	2.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	19.6	11.5	5.9	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.8	0.9	1.1	1.3	-	1.5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	630	677	725	775	-	825	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.60	-	3.56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.42	-	5.43	-
Nombre annuel d'emplois	98,600	98,600	100,900	104,500	3.6	106,000	1.4
Croissance de l'emploi (%)	3.7	0.0	2.3	4.1	-	4.0	-
Taux de chômage (%)	7.8	8.3	7.7	6.5	-	6.0	-
Migration nette	2,097	2,231	2,262	2,200	-2.7	2,000	-9.1

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

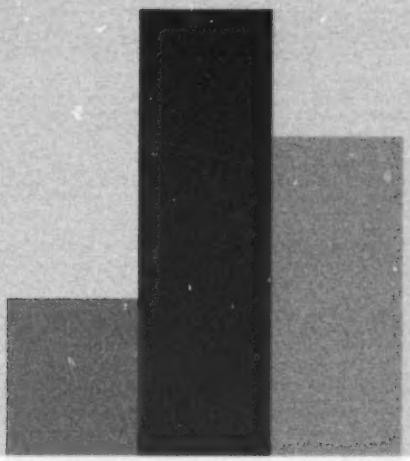
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

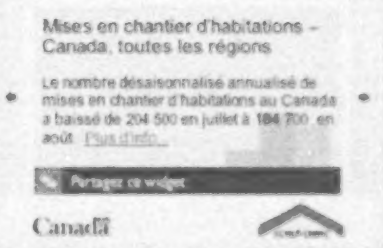
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64273_2011_B02